

2021年10月29日

オフィスレント・インデックス2021年第3四半期

東京都心部 A・B・Cクラスビルの成約ベース賃料、空室率を発表

三幸エースト株式会社(本社:東京都中央区、取締役社長:武井重夫)は、株式会社ニッセイ基礎研究所(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:手島恒明)と共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標、「オフィスレント・インデックス」2021年第3四半期版を本日、10月29日に公表します。

2021年第3四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 4期連続で35,000円/坪前後の動き 概ね横ばいで推移
東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 小幅に下落 10,000円/坪台目前で推移
東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: 再び下落に転じたが、引き続き小幅な動き

※1 東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)
※2 Aクラスビル: 延床面積: 10,000坪以上、1フロア面積: 300坪以上、築年数: 15年以内(詳細は「オフィスレントデータ2021」掲載のAクラスビル・ガイドライン参照)
※3 Bクラスビル: 1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)
※4 Cクラスビル: 1フロア面積100坪以上200坪未満のビル(築年数による制限なし)

オフィスレント・インデックス 2021年第3四半期(7~9月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) 34,934 円/坪	前期比 398 円/坪▼
	空室率 3.3 %	前期比 1.4 ポイント▲
Bクラスビル	賃料(共益費除く) 20,168 円/坪	前期比 82 円/坪▼
	空室率 4.3 %	前期比 0.3 ポイント▲
Cクラスビル	賃料(共益費除く) 16,551 円/坪	前期比 287 円/坪▼
	空室率 4.0 %	前期比 0.4 ポイント▲

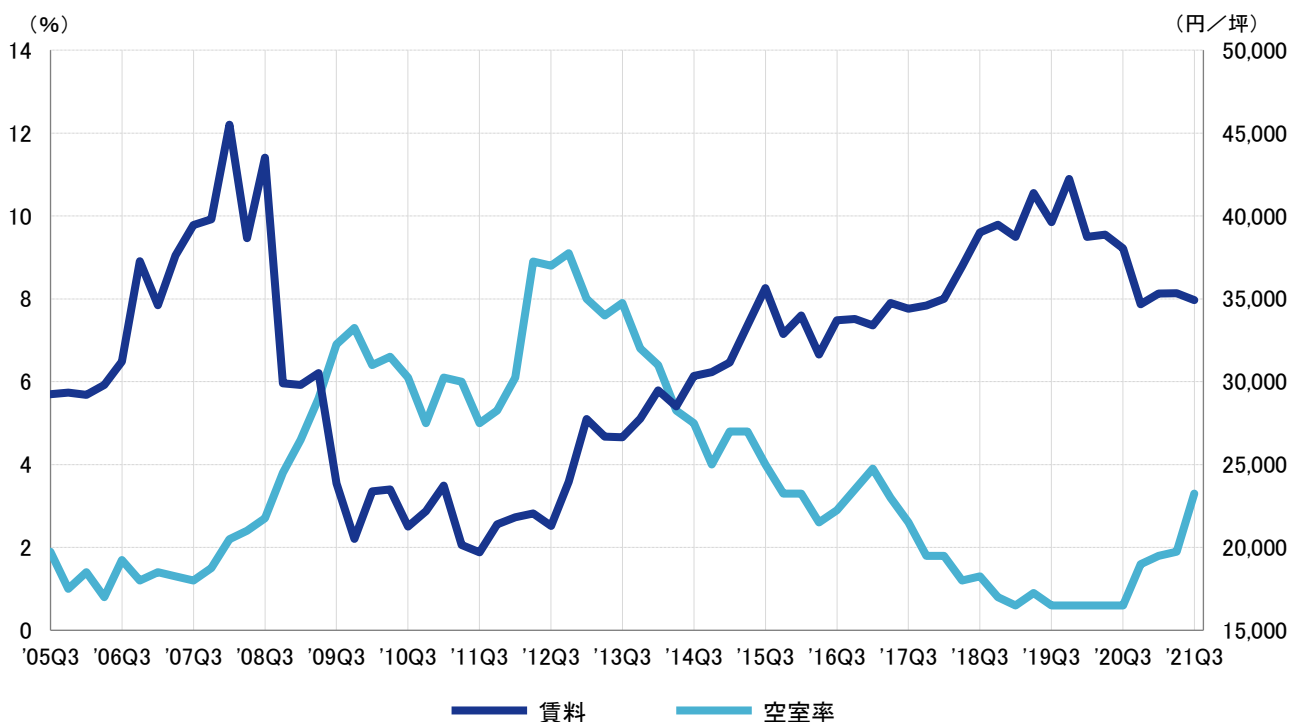
※本リリース・公表データは次のURLからご覧いただけます www.sanko-e.co.jp

< 本件についての報道関係者お問い合わせ >

三幸エースト株式会社
広報室: 福田・中田
TEL: 080-5874-9330
pr@sanko-e.co.jp

株式会社プラップジャパン(広報代理)
担当: 鈴木・手川
TEL: 080-4094-1426
sanko_pr@prap.co.jp

東京都心部 Aクラスビル 賃料・空室率



(賃料: 共益費除く)

Aクラスビル	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3
賃料 (円/坪)	39,003	39,468	38,733	41,392	39,624	42,242	38,739	38,871	38,048	34,669	35,309	35,332	34,934
空室率 (%)	1.3	0.8	0.6	0.9	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	1.6	1.8	1.9	3.3

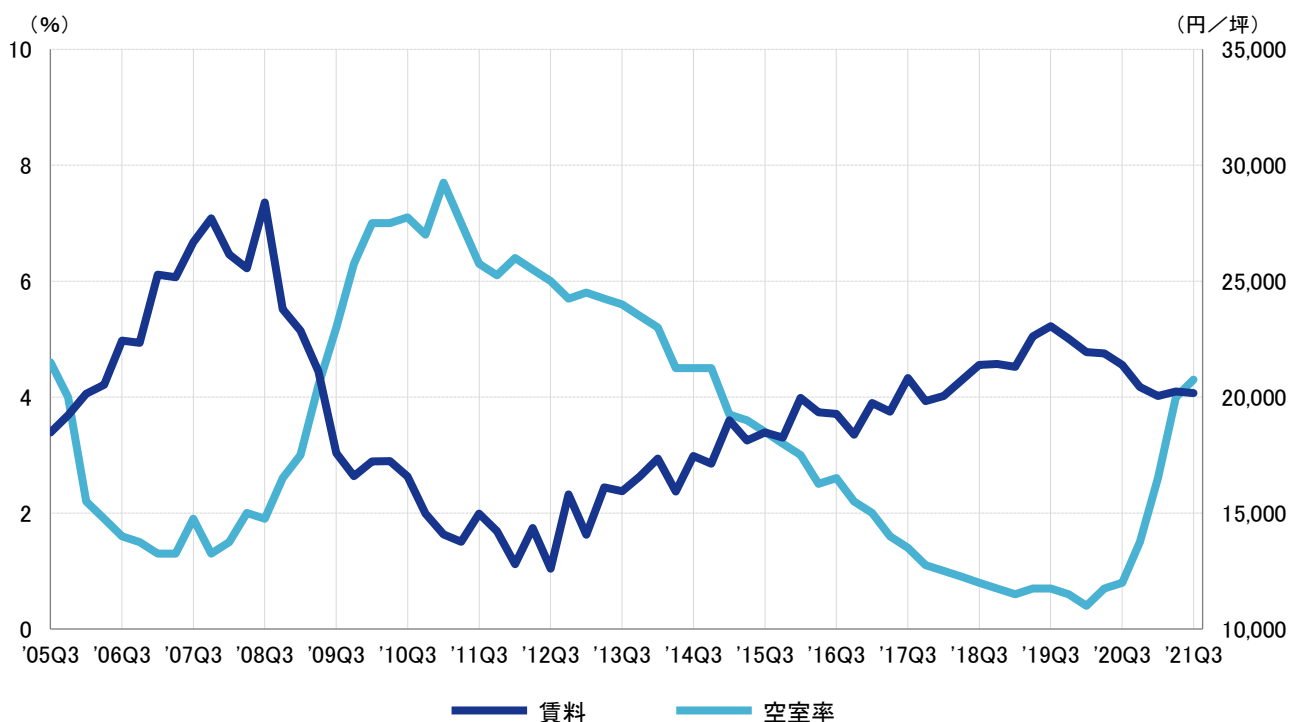
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2021年第3四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比マイナス398円/坪の34,934円/坪(共益費除く)となった。2020年第4四半期までの大幅な下落後、賃料は4期連続で35,000円/坪前後の動きが続いており、概ね横ばいで推移している。

空室率は前期比プラス1.4ポイントの3.3%と大幅に上昇し、2017年第2四半期以来の3%台となった。新築ビルへ移転したテナントの二次空室が生じたことに加え、オフィス戦略の見直しに伴い生じた大口の募集床が後継テナントを確保できず、現空床となるケースが見られた。テレワークの浸透に伴い、定期借家契約の期限を迎えたタイミングでオフィス床の一部を解約する事例が散見され、来年以降も同様の動きは続くと思われる。

※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)
 ※Aクラスビル: 延床面積: 10,000坪以上、1フロア面積: 300坪以上、築年数: 15年以内(詳細は「オフィスレントデータ」のAクラスビル・ガイドライン参照)
 ※賃料: 三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標(共益費除く)
 ※空室率: 各四半期末時点

東京都心部 Bクラスビル 賃料・空室率



(賃料:共益費除く)

Bクラスビル	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3
賃料 (円/坪)	21,387	21,429	21,312	22,609	23,060	22,521	21,941	21,883	21,393	20,432	20,049	20,250	20,168
空室率 (%)	0.8	0.7	0.6	0.7	0.7	0.6	0.4	0.7	0.8	1.5	2.6	4.0	4.3

【出所】賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率:三幸エステート

2021年第3四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス82円/坪の20,168円/坪(共益費除く)となった。今期は再び小幅に下落し、2017年第4四半期以来となる10,000円/坪台目前で推移している。

空室率は前期比プラス0.3ポイントの4.3%となり、6期連続で上昇した。新築ビルへ移転したテナントの二次空室が後継テナントを確保できず、まとまった面積の現空床が生じている。テナントの移転件数は増加傾向にあるものの、縮小移転のケースが多い。オフィス需要はコロナ前の水準を下回っており、今後も空室率の上昇傾向は続くと思われる。

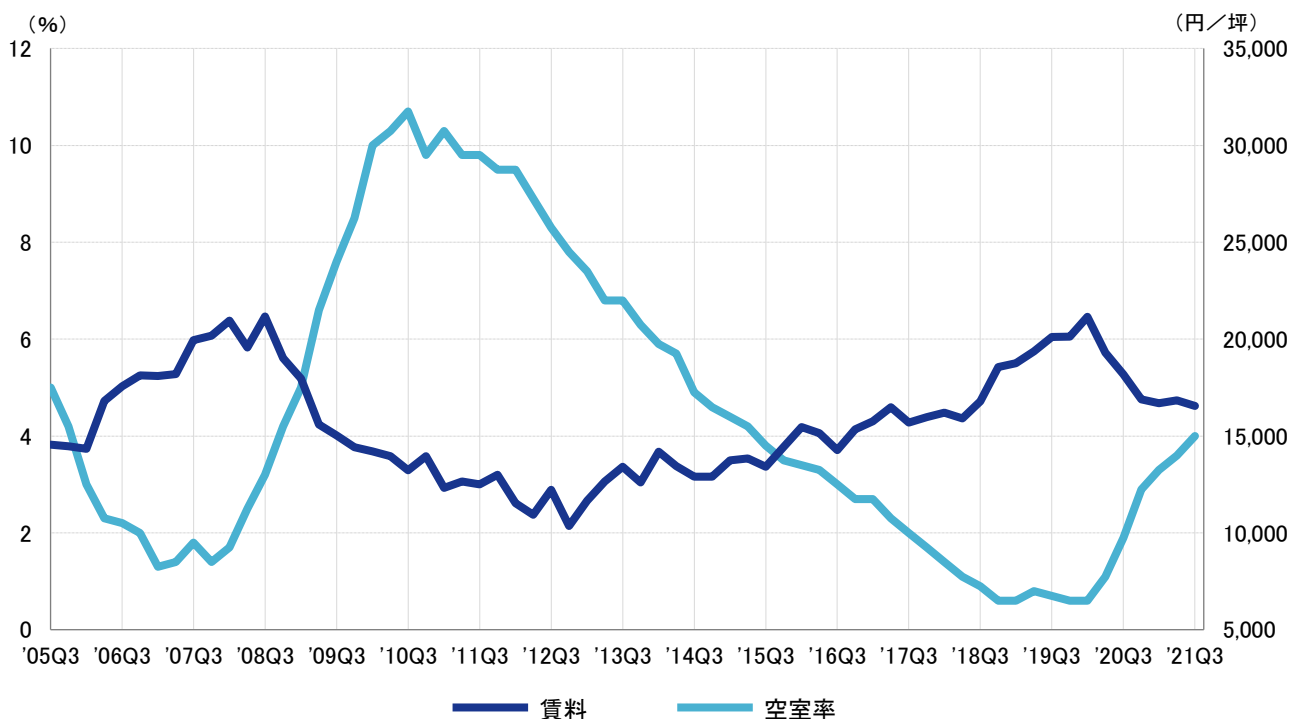
※東京都心部:東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※Bクラスビル:1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)

※賃料:三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標(共益費除く)

※空室率:各四半期末時点

東京都心部 Cクラスビル 賃料・空室率



(賃料: 共益費除く)

Cクラスビル	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3
賃料 (円/坪)	16,782	18,564	18,761	19,366	20,111	20,133	21,152	19,301	18,173	16,882	16,683	16,838	16,551
空室率 (%)	0.9	0.6	0.6	0.8	0.7	0.6	0.6	1.1	1.9	2.9	3.3	3.6	4.0

【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2021年第3四半期のCクラスビル賃料は前期比マイナス287円/坪の16,551円/坪(共益費除く)となった。賃料は再び下落に転じたが、引き続き小幅な動きに止まり、概ね横ばいとなっている。

空室率は前期比プラス0.4ポイントの4.0%となった。6期連続で上昇し、2015年第2四半期以来の4%台となっている。集約移転により空室が生じるケースが引き続き散見される。A・Bクラスビルとの比較ではオフィス需要は活発だが、現空床の増加が成約を上回っており、空室率の上昇傾向が継続している。

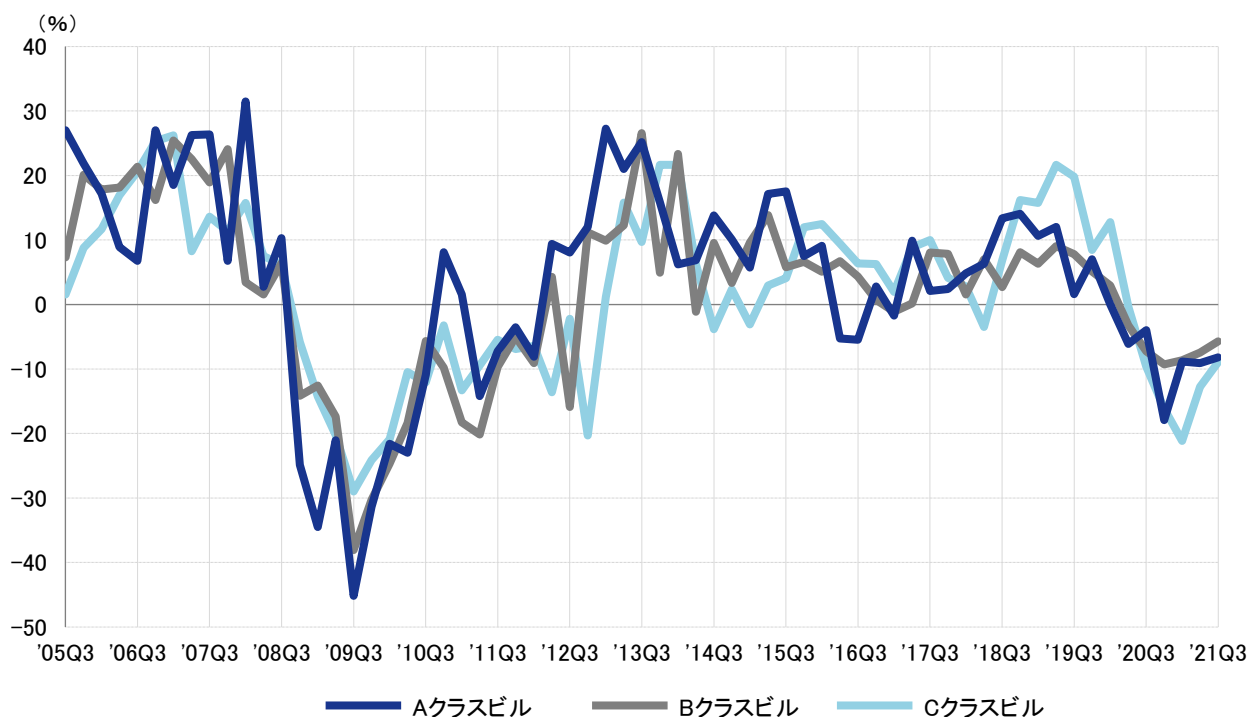
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※Cクラスビル: 1フロア面積100坪以上200坪未満のビル(築年数による制限なし)

※賃料: 三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標(共益費除く)

※空室率: 各四半期末時点

東京都心部 A・B・Cクラスビル 賃料対前年変動率



	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3
Aクラスビル	13.4%	14.1%	10.6%	12.0%	1.6%	7.0%	0.0%	-6.1%	-4.0%	-17.9%	-8.9%	-9.1%	-8.2%
Bクラスビル	2.7%	8.1%	6.3%	9.1%	7.8%	5.1%	3.0%	-3.2%	-7.2%	-9.3%	-8.6%	-7.5%	-5.7%
Cクラスビル	6.9%	16.2%	15.7%	21.7%	19.8%	8.5%	12.7%	-0.3%	-9.6%	-16.1%	-21.1%	-12.8%	-8.9%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2020年第3四半期との比較による対前年変動率は、Aクラスビルがマイナス8.2%、Bクラスビルがマイナス5.7%、Cクラスビルがマイナス8.9%だった。6期連続で全てのクラスがマイナスを記録している。今期は全てのクラスでマイナス幅が縮小し、賃料の下落ペースは鈍化に向かう可能性もある。

※本リリースは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。
使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願いいたします

三幸エステート株式会社について

三幸エステート株式会社(1977年5月17日設立)は、賃貸オフィスビルの仲介、外資系企業へのサポート活動、オフィス市場の調査・分析など、様々な事業において、情報提供をはじめ、コンサルティングから契約までオフィスに関するあらゆるニーズに幅広くお応えしています。